

## **Kleines Einfamilienhaus mit Südterrasse und Garage**



**Objektnummer: 16110**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 2540 Gainfarn                |
| Baujahr:                      | 1963                         |
| Nutzfläche:                   | 106,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 5                            |
| Bäder:                        | 2                            |
| WC:                           | 2                            |
| Terrassen:                    | 1                            |
| Garten:                       | 500,00 m²                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 199,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,42                |
| Kaufpreis:                    | 469.000,00 €                 |
| Betriebskosten:               | 85,00 €                      |

## Ihr Ansprechpartner



### Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 676 3399170

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







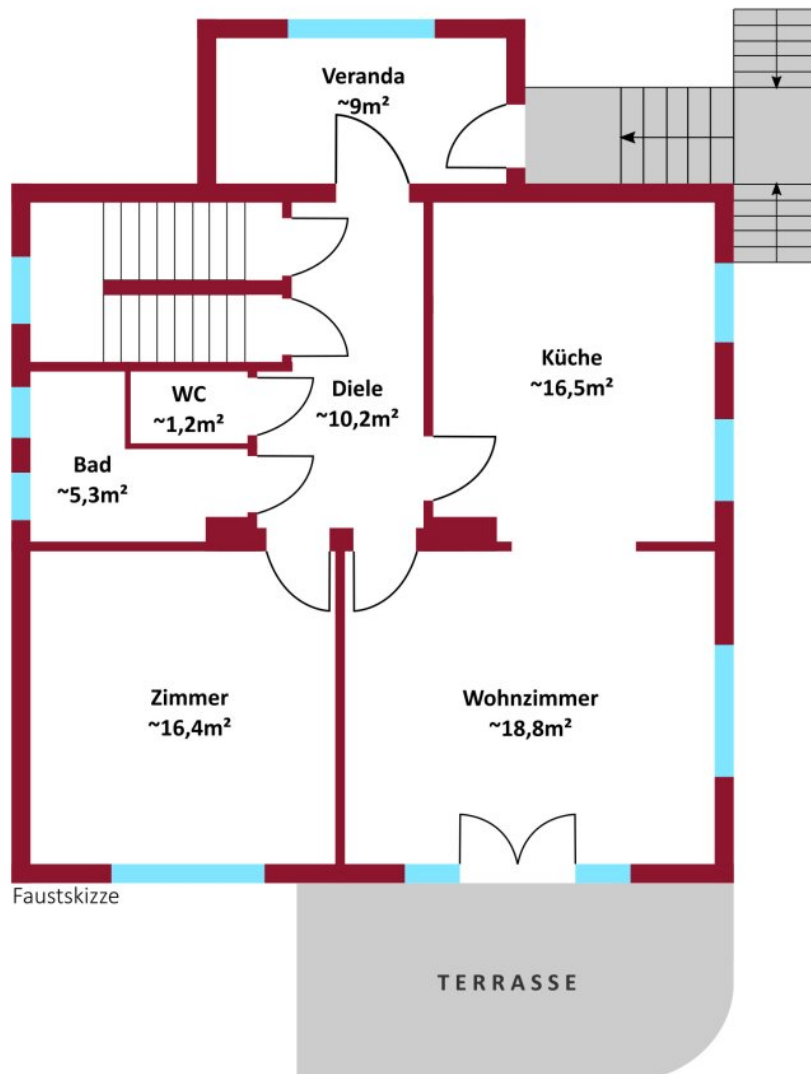


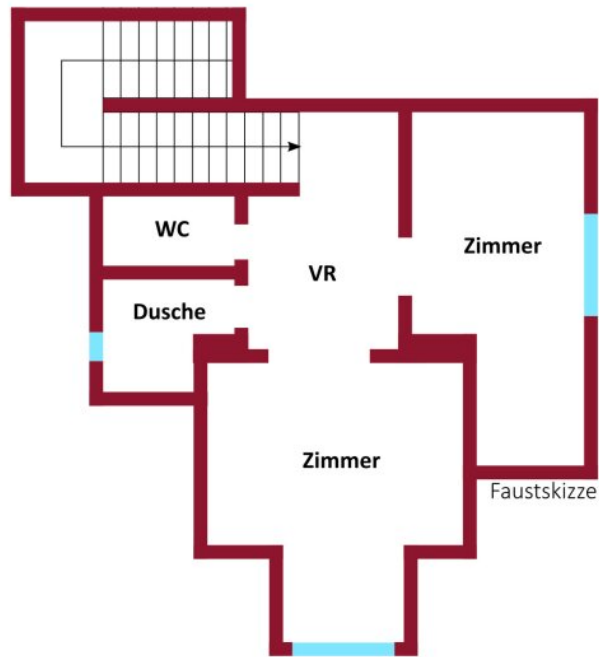


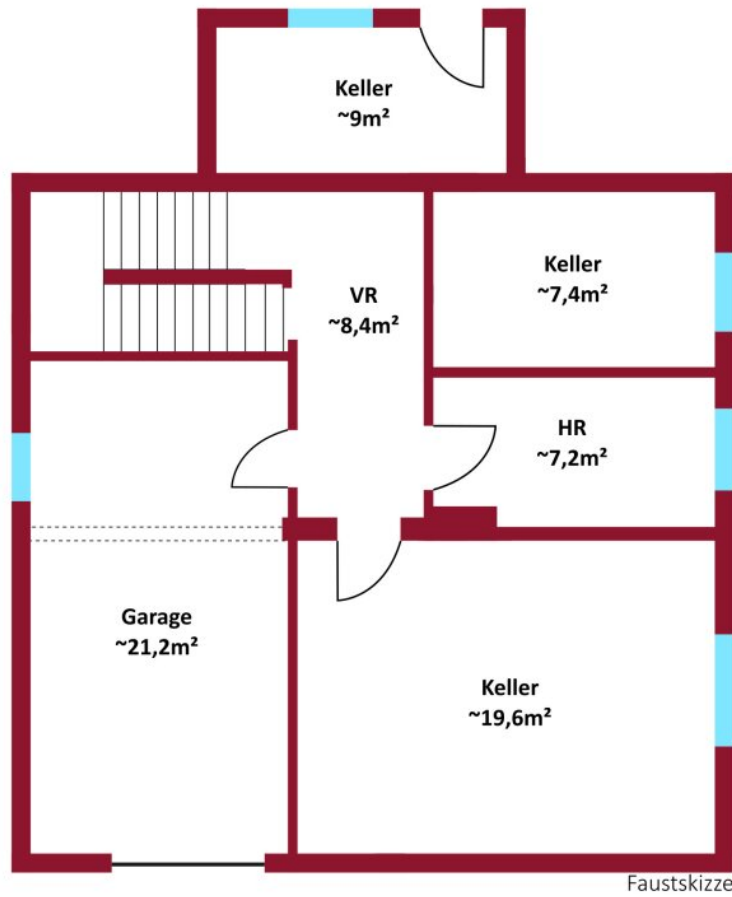












## Objektbeschreibung

Dieses Baumeisterhaus wurde 1963 errichtet und 2003 komplett renoviert. (Sanitäreanlagen, Heizung, Elektrik, Fenster, Leitungen, Böden, elektrisches Garagentor, elektrisch betriebenes Einfahrtstor uvm.) Es besteht aus einem unteren Geschoss mit Veranda, Vorzimmer, Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Bad mit Badewanne und WC. Das DG wurde von Anfang an auch ausgebaut. Hier finden Sie zwei weitere Zimmer (11 und 13 m<sup>2</sup>, beide mit Dachschlägen), ein WC und eine Dusche vor.

Vom Garten aus erreichen Sie einen Gartengeräteraum, der zusätzlichen Stauraum bietet (9m<sup>2</sup>).

Das Haus ist aber auch voll unterkellert, im Keller finden sich jedoch einige feuchte Stellen. Hier sind ein Lagerraum, ein Wäschetrockenraum und die Haustechnik untergebracht. Die geräumige Garage (heizbar) bietet genügend Platz für ein Auto und zB. mehrere Fahrräder. Geheizt wird mit einer Gastherme. Durch die Generalsanierung 2003 wäre das Haus sofort bewohnbar. Sie sollten jedoch trotzdem einige Investitionen zur Modernisierung nicht scheuen.

In Fußnähe der Wohnung befinden sich mehrere Ärzte, eine Apotheke, eine Bäckerei, Boutiquen, ein Nahversorger, mehrere Kaffeehäuser und Heurigenbetriebe. Das Gymnasium ist in unmittelbarer Nähe. Die Volksschule ist vier Busstationen oder 15 Gehminuten entfernt. Den Kindergarten erreichen Sie in ca. drei Fahr- oder 8 Gehminuten.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den Großeinkauf sind im Zentrum oder an den Ortseinfahrten zu finden. Gesundheitszentren, Sportvereine, die bekannte Seniorenresidenz, das Kurhotel und das überaus beliebte ruhige und geschichtsträchtige Thermalbad machen den Ort zu dem was er ist: besonders lebenswert!

Kinderspielplätze, ein dichtes Radwegnetz, Fitnessparcours, Mountainbikestrecken, Wanderwege und Laufstrecken bieten jede Möglichkeit, sich in der Freizeit in der Natur zu entspannen.

Viele Sportvereine und Freizeitaktivitäten für Bewohner jedes Alters lassen keine Langeweile aufkommen.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige ich Ihnen dieses schöne Einfamilienhaus persönlich und übermittle noch weiter Informationen**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

## **Marianne Pargan**

Akad. Immobilientreuhänderin

**marianne.pargan@ringsmuth.at**

**Tel.: 0676 33 99 170**

Alexander Ringsmuth GmbH

Wir weisen ausdrücklich auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <5.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap